**房地产司法鉴定估价报告**

**估价项目名称：**石嘴山市大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号住宅房地产市场价格评估

**估价委托人：**石嘴山市大武口区人民法院

**房地产估价机构：**宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

**注册房地产估价师：**钟志强（6420110006）

曹 娟（1120070015）

**估价报告出具日期：**二〇二〇年七月二十七日

**估价报告编号：**宁宇川估字第鉴[2020]0034号

**致估价委托人函**

**石嘴山市大武口区人民法院：**

承蒙委托，我公司对权属陈全贵、李会萍的位于石嘴山市大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号的住宅房地产市场价格进行评估（本次评估包含房屋价值、地下室价值、分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值）。估价目的是为贵法院确定财产处置参考价提供依据，价值时点为二〇二〇年七月十七日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）《涉执房地产处置司法评估指导意见》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法和收益法对估价对象的市场价格进行测算，确定估价对象在价值时点的市场价格为：**￥142,802.0元整，大写(人民币)：壹拾肆万贰仟捌佰零贰元整。**

**评估结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产权证号** | **产权人** | **坐落** | **用途** | **结构** | **楼层** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估总价（元）** |
| 宁（2019）石嘴山市不动产权第D0004345号 | 陈全贵、李会萍 | 石嘴山市大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号 | 住宅 | 混合 | 5/6 | 70.52 | 1851 | 130,533.0 |
| 住宅 | 混合 | -1/6 | 20.38 | 602 | 12,269.0 |
| 合计 |  | | | | | | | 142,802.0 |

**特别提示：**

1、本估价报告使用期限自二〇二〇年七月二十七日起一年内有效；

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象权利状况、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估；

3、本估价报告仅可用于石嘴山市大武口区人民法院执行王建文与陈全贵、陈鹏飞借款合同纠纷一案对该房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

**宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)**

**法定代表人:**

**二〇二〇年七月二十七日**

**目 录**

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc46474421)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc46474422)

[房地产估价结果报告 5](#_Toc46474426)

[一、 估价委托人 5](#_Toc46474427)

[二、 房地产估价机构 5](#_Toc46474428)

[三、 估价目的 5](#_Toc46474429)

[四、 估价对象 5](#_Toc46474430)

[五、 价值时点 7](#_Toc46474431)

[六、 价值类型 8](#_Toc46474432)

[七、 估价原则 8](#_Toc46474433)

[八、 估价依据 8](#_Toc46474434)

[九、 估价方法 10](#_Toc46474435)

[十、 估价结果 11](#_Toc46474436)

[十一、 注册房地产估价师 11](#_Toc46474437)

[十二、 实地查勘期 11](#_Toc46474438)

[十三、 估价作业期 11](#_Toc46474439)

[附 件 12](#_Toc46474440)

# 注册房地产估价师声明

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、假设前提

（一）一般假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的相关资料，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责；估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、由于专业知识的局限性，估价人员仅对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、根据估价目的，本次估价的价值标准为公开市场价值，未考虑租赁、抵押、查封对估价结果的影响。

5、本次评估未考虑宏观经济政策变化及自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。假设当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

6、本估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

7、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

1、由于估价对象产权人未到现场配合估价人员现场查勘，估价人员无法进入估价对象室内进行查看；经估价人员对估价对象相邻楼下同户型房屋室内观察，设定估价对象为二室一厅一卫一厨户型；另本次估价设定估价对象室内装修为一般装修，设定地下室为一室，简单装修，如室内实际状况发生变化，本次评估结果需做相应调整，特请报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象为陈全贵、李会萍共有，但共有形式不明晰，在此提供报告使用者注意。

3、由于估计委托人未提供估价对象《不动产权证书》，仅提供《不动产登记信息》（复印件），估价对象房屋性质、分摊土地使用权面积、性质、使用期限等信息不明晰；本次估价设定估价对象房屋性质为商品房，分摊土地使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地。若上述设定情况与实际情况不符，本次评估结果需做相应调整，特请报告使用人注意。

（三）背离事实假设

本次估价对象无背离事实情况，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价对象无不相一致情况，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

1、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员配合下对估价对象进行现场调查并由其确认，如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

2、根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定“住宅建设用地使用权期间届满后自动续期”，本次估价对象尚可使用年限按照房屋建筑物剩余可使用年限计算。

3、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

4、未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

5、本估价报告的估价结果，需经宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

6、估价报告使用期限自报告出具之日起一年，即：2020年7月27日至2021年7月26日。

## 三、估价结果使用特别提示

1、在估价报告使用期限内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行调整。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，评估结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、本次评估结果是在估价对象满足全部估价的假设和限制前提条件下评估出的市场价值：⑴估价对象产权完整且产权无异议；⑵能够正常转让交易。

6、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起10日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

# 房地产估价结果报告

宁宇川估字第鉴[2020]0034号

## 估价委托人

名 称：石嘴山市大武口区人民法院

联系人：李鑫

联系电话：18009526036

## 房地产估价机构

名 称：宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

社会统一信用代码：91640100750825722K

法定代表人：魏莉

资质等级：二级

资质证书编号：宁建房估证字[2007]第031号

有效期限：2019年12月12日-2022年12月11日

联系人：钟志强

机构地址：银川市兴庆区凤凰街民生中心1502号

联系电话：13995377529

## 估价目的

为法院确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

## 估价对象

**（一）估价对象财产范围**

估价对象为权属陈全贵、李会萍的位于石嘴山市大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号的住宅用途房地产，证载房屋建筑面积70.52平方米，地下室建筑面积20.38平方米，本次评估包含房屋价值、地下室价值、分摊土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值。

**（二）区位基本状况**

估价对象为石嘴山市大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号，距青山公园约0.5千米，估价对象四至为东临人民路，南临工人西街，西临文明北路，北临胜利西街，周边基础设施及公共配套设施齐全。

（1）交通状况：临文明北路、胜利西街，车流量较好，附近有1路、8路、9路等公交站点，交通出行状况较好。

（2）公共配套设施：周边坐落有中行、工行、建行、农行、石嘴山银行、二医院、妇幼保健院、大武口汽车站等公共服务设施。

（3）文教机构：附近有石嘴山市二十一小、十三小、九中、六中、八中等多所学校。

（4）环境状况及物业管理：区域内无噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要为商住混合区；小区内有景观设施，人文素质较高，物业管理良好。

**（三）建筑物基本状况**

估价对象建筑物为混合结构，东南-西北朝向，2008年建成，总层数为6层（地上5层，地下1层），外墙刷涂料，单元设计为一梯两户，单元门安装防盗门；估价对象住宅部分所在层数为地上5层，建筑面积为70.52平方米，由于房屋所有权人未配合现场查勘，估价人员无法进入估价对象室内进行查看；本次估价设定估价对象为二室一厅一卫一厨户型，室内装修为一般装修，且室内水、电、暖、讯、气等配套设施齐全。

地下室位于建筑物地下1层，建筑面积20.38平方米，安装防盗门，未进入室内查看，设定室内为一室，设定装修为简单装修，室内仅通电。

**（四）土地基本状况**

估价对象所在小区宗地形状较规则，东临人民路，南临工人西街，西临文明北路，北临胜利西街，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害的威胁，宗地外达到“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气）及宗地内“七通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气及场地平整）。

**（五）权益状况**

1、建设用地使用权状况

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，估价对象分摊土地使用权相关信息不明晰；本次估价设定估价对象分摊土地使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地。

2、房屋所有权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》（复印件），房屋所有权人为陈全贵、李会萍，房屋坐落为大武口区文明北路民乐小区24幢1单元501号，规划用途为住宅，房屋建筑面积70.52平方米，地下室建筑面积20.38平方米；本次估价设定估价对象房屋性质为商品房。

3、房屋他项权利状况及涉案情况

（1）抵押、租赁及典当情况

①抵押情况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》（复印件）显示，估价对象未设定抵押权。

②租赁情况

估价对象无租赁情况。

③典当情况

估价对象无典当。

（2）涉案情况

根据估价委托人提供的（2020）宁0202执354号《石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》显示：估价对象涉及石嘴山市大武口区人民法院判决执行的王建文与陈全贵、陈鹏飞借款合同纠纷一案。

## 价值时点

二〇二〇年七月十七日（经估价委托人确认，以估价人员现场查看日期确定为价值时点）。

## 价值类型

本次评估为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关报告使用说明条件下于价值时点2020年7月17日并取得完全合法产权状态下根据本次估价目的要求所作出的公开市场价值。

公开的市场价值，是指估价对象于估价时点在市场上出售并按以下条件可取的合理价格：

1、转让双方不因任何特殊利益高或降低房地产真实价格；

2、有一段合理交易时间；

3、在此期间市场相对保持稳定；

4、转让程序符合国家法律、法规。

## 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 估价依据

（一）法律、法规及政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

4、《城市房地产转让管理规定》（2001年中华人民共和国建设部第96号令）；

5、《司法鉴定人登记管理办法》（2005年中华人民共和国司法部第96号令）；

6、《司法鉴定机构登记管理办法》（2005年中华人民共和国司法部第95号令）；

7、《司法鉴定程序通则》（2016年中华人民共和国司法部第132号令）；

8、《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（2019年中华人民共和国司法部第144号令)；

9、全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

11、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004年3月24日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

13、国务院、建设部、国土资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

（二）技术标准、规程及规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

3、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04号；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

（三）估价委托人提供的资料

1、《石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》（2020）宁0202执354号；

2、《不动产登记信息》复印件；

3、委托人提供的其他资料（包括现场解说）。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例相关资料；

4、本估价公司掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料。

## 估价方法

（一）估价方法定义

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1.市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点时的市场价值。

2.所谓收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报率将其折现到估价时点后的累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3.成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应交纳的税费来确定估价对象价值的估价方法。

4.假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期的开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象现值的估价方法。该方法适用于对在建工程及待开发用地的估价。

（二）估价方法选择

估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法；与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故本次评估也可采用收益法进行评估。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的的要求，本次估价采用市场比较法及收益法进行评估。

## 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点（二〇二〇年七月十七日）的市场价格为：**￥142,802.0元整，大写(人民币)：壹拾肆万贰仟捌佰零贰元整。**

## 注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 钟志强 | 6420110006 |  |  |
| 曹 娟 | 1120070015 |  |  |

## 实地查勘期

二〇二〇年七月十七日进场，并于当日完成工作。

## 估价作业期

从二〇二〇年七月十七日起至二〇二〇年七月二十七日止。

宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)

二〇二〇年七月二十七日

# 

# 附 件

1. 估价对象的影像照片；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件；
4. 估价委托人提供的石嘴山市大武口区人民法院委托书复印件；
5. 估价对象实地查勘情况；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产评估机构资质证书复印件。